



INFORME DE NECESSITAT PER A CONTRACTAR MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT EL SERVEI DE DIRECCIÓ D'EXECUCIÓ I CONTROL DE QUALITAT DE LA CONSTRUCCIÓ DE 35 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL I APARCAMENT AMB TRASTERS A L'AVINGUDA VERGE MONTSERRAT 13 DE LA FLORESTA, DE SANT CUGAT DEL VALLÈS. EXP. 1835/2026.

Antecedents

Es tracta de la promoció de nova construcció d'un edifici plurifamiliar d'ordenació aïllada de 35 habitatges amb Protecció Oficial en règim de lloguer general, 39 places d'aparcament i 31 trasters, al solar de l'av. Verge Montserrat 13, amb una superfície de sòl de 2.417,64 m2, ubicat al sector de La Floresta del municipi Sant Cugat del Vallès, propietat de PROMUSA.

El projecte bàsic i d'execució s'està redactant per l'equip d'arquitectes: UTE Bonell i Gil + Bonell Dòriga Arquitectes.

Requisits normatius

Urbanísticament, el projecte s'ha resolt seguint les directrius de la Modificació del Pla General Metropolita a La Floresta i que s'inclou dins del Polígon d'actuació urbanística H (PAU H).

A la parcel·la li correspon una Qualificació urbanística amb clau 20a/7b, Residencial Plurifamiliar Ordenació Aïllada.

Pel que fa a les seves prestacions, l'edifici compleix els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE llei 38/1999) i desenvolupats, principalment, pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006).

Igualment es dona compliment a la resta de normativa tècnica d'àmbit estatal, autonòmic i municipal que li sigui d'aplicació.

Objecte i justificació

Per a dur a terme l'execució de les obres de construcció de contínua referència, és necessari contractar el tècnic qualificat responsable de la Direcció d'Execució d'Obra d'aquelles - d'acord amb la normativa professional, legal i contractual respectiva-, per quant Promusa no té els mitjans propis necessaris per a l'execució del contracte, ni disposa de personal suficient per a assumir la dimensió d'aquesta prestació, sent, per tant, necessari procedir a la contractació externa.

La finalitat última de la present contractació té fonament en la promoció d'una edificació plurifamiliar amb protecció oficial en règim de lloguer al municipi, la qual respon -per si mateixa- a la necessitat i compleix el dret d'accés a un habitatge a un preu més assequible per un gran col·lectiu de ciutadans.

Per tant, la seva idoneïtat és indiscutible.

Lourdes Dñi Martí (1 de 2)
Tècnica d'Execució
DIA: 30/03/2026
DIB: SPM/1835/2026
HASH: 248c1a8a6c22b9f09aef1d2b3a2f6b1



Montserrat Rocabruna Clerch (2 de 2)
Tècnica d'Execució
DIA: 30/03/2026
DIB: SPM/1835/2026
HASH: eed14e127649181aa823798abc7190



Necessitat i idoneïtat de contracte i eficiència en la contractació

Aquest contracte respon al compliment i realització dels fins institucionals de Promusa. En aquest sentit, l'art. 3 dels Estatuts Socials preveu :

“L'objecte social de la societat és la transformació i gestió urbanística de sòl en el seu més ampli sentit, així com l'elaboració, promoció i execució de projectes d'obres, urbanització, edificació i explotació i demés instruments de planejament i de gestió urbanística podent assolir la condició d'Administració Actuant.

La constitució i gestió del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge i l'execució de les reserves de sòl. La compra i venda de tota mena de béns mobles i immobles, la promoció immobiliària, la construcció d'habitatges i qualsevol altre tipus d'edificació, amb independència del seu ús, inclòs l'aparcament de vehicles, la seva administració, gestió i explotació i la seva adjudicació en règim de lloguer o accés a la propietat, la rehabilitació, així com també la realització d'aquelles operacions relacionades amb la promoció i construcció, incloent-hi l'adquisició de terrenys, la seva urbanització, ordenació, gestió, parcel·lació, permuta i venda, quan així ho aconsellin els seus interessos i també constituir, modificar, redimir, cancel·lar, adquirir i transmetre drets reials. Així mateix la Societat podrà executar a través de tercers obres d'urbanització en tot el terme municipal que li siguin encarregades per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, incloent l'encàrrec i contractació dels corresponents projectes tècnics i la contractació, adjudicació, supervisió de l'execució i la recepció tècnica de l'obra urbanitzadora. “

La naturalesa i extensió de les necessitats que es pretén cobrir amb el contracte de serveis derivat del principal de construcció de l'obra, així com la idoneïtat del seu objecte, clarament responen a un mandat constitucional, així com a una política municipal de resposta a una gran demanda d'habitatge social.

Durada del contracte

El termini de la direcció d'execució d'obra s'inicia amb la prestació prèvia d'assistència tècnica i queda supeditat a l'execució de les obres compreses en el seu objecte i, per tant, al termini real d'execució d'aquestes. Per tant, la durada del contracte de servei comprendrà, l'assistència tècnica prèvia per a la redacció de projecte executiu, l'encàrrec de direcció d'execució d'obra durant l'execució d'aquesta més el termini de postvenda de les obres i no finalitzarà fins a l'acabament d'aquestes.

A títol informatiu, es preveu que la durada mínima del contracte sigui de 30 mesos, distribuïts en 18 mesos per a la direcció d'execució d'obra i un mínim de 12 mesos corresponents al termini de postvenda, als quals s'hi afegeix el temps necessari per a la col·laboració i anàlisi del projecte executiu amb l'equip redactor.



La durada proposada permet donar cobertura a la naturalesa i necessitats del contracte expressades al punt primer d'aquest informe.

Procediment d'adjudicació

La naturalesa del contracte, les seves característiques, el seu valor estimat d'acord amb l'article 101 de la LCSP és el seu pressupost estimat base de licitació de 130.000,00€ al que s'afegeix -com a partida independent segons l'art. 139.4 de la LCSP- l'Impost sobre el Valor afegit (IVA) per import 27.300,00€, resultant un pressupost total de licitació de 157.300,00€.

Atès que el pressupost estimat total de licitació, resulta procedent tramitar la licitació mitjançant el procediment obert, com a procediment ordinari d'adjudicació, amb la finalitat de garantir una major concurrència i competència. Així mateix, correspon la tramitació ordinària, atès que no s'acrediten motius excepcionals que precisin d'una major celeritat.

Criteris d'adjudicació

La selecció de l'oferta més avantatjosa es determinarà tenint en compte la millor relació qualitat-preu amb l'objectiu d'obtenir ofertes de gran qualitat, en aplicació dels criteris definits en la normativa en matèria de contractació.

S'aplicaran els criteris d'adjudicació següents:

Criteris d'adjudicació subjectes a un judici de valor: 40 punts

Els criteris d'aquest apartat que serviran de base per a l'adjudicació d'aquest contracte, són els següents:

1- Memòria tècnica, fins a 40 punts.

Es valorarà la justificació de l'anàlisi dels aspectes més destacables de la documentació tècnica i del procés de direcció d'execució d'obra per aconseguir una bona qualitat d'execució, demostrant el seu estudi i coneixement del projecte bàsic, desenvolupament de l'assistència tècnica per a la redacció del projecte executiu i la seva competència tècnica per al desenvolupament de les tasques del contracte.

També es valorarà la síntesi dels CV de cada tècnic col·laborador addicional a l'equip mínim proposat.

L'extensió màxima de tota la justificació tècnica anterior no podrà excedir de 14 pàgines DIN-A4, a una cara (mida lletra mínima 10). No computarà a efectes de puntuació la informació que excedeixi de màxim permès.

El repartiment de la puntuació d'aquest criteri és el següent:

1.1.- Coneixement i anàlisi de la documentació tècnica de la licitació, fins a 15 punts.

L'objecte d'aquest criteri és avaluar el grau de coneixement del projecte.



Es valorarà la identificació d'incongruències (si és el cas) o punts de difícil resolució constructiva en el Projecte Bàsic. També es valorarà la inclusió d'un llistat o relació dels aspectes que el licitador consideri de risc especial (tècnic o econòmic).

Així mateix es tindrà en compte l'anàlisi de la parcel·la i el seu entorn en vers el procés d'execució de les obres.

Aquest apartat d'anàlisi i coneixement es puntua d'acord amb el següent:

Exhaustiu i coherent	de 11 a 15 punts
Bàsic i coherent	de 6 a 10 punts
Bàsic però poc detallat	de 0 a 5 punts
Informació no rellevant o no aporta	0 punts

1.2.- Millora de l'equip tècnic: composició i organització, fins a 15 punts.

Es valorarà la millora de l'equip mínim requerit de solvència tècnica, atenent la incorporació de recursos addicionals, especialitzacions o perfils professionals complementaris que aportin un valor afegit del servei de direcció d'execució. Així mateix, s'avaluarà l'organització interna de l'equip, la distribució de responsabilitats i la coherència en l'assignació de recursos i serveis, amb l'objectiu de garantir una execució més eficient, controlada i de qualitat de l'obra.

No es valorarà la mera descripció de personal, sinó la justificació funcional de com cada perfil especialista que es proposi, s'integra en el procés constructiu i organitzatiu.

El licitador haurà de descriure, per cada perfil professional, la interacció amb el projecte, la metodologia de control a peu d'obra i la corresponent acreditació expressa amb Currículum Vitae, on es pugui apreciar la trajectòria vinculada a l'especialitat.

Aquest apartat es puntua d'acord amb el següent:

Equip proposat que supera clarament l'equip mínim requerit, incorporant especialitzacions rellevants o recursos addicionals que aporten un valor afegit tangible al servei. La distribució de responsabilitats és clara i coherent i l'organització interna permet una execució eficient i rigorosa de l'obra.	de 8 a 15 punts
Equip proposat que inclou alguns recursos addicionals o especialitzacions i una organització adequada, aportant una millora respecte a l'equip mínim exigible, encara que sense impacte molt destacable.	de 0 a 7 punts
Equip proposat que només compleix el mínim establert o la distribució i organització dels recursos és insuficient, confusa o inaplicable.	0 punts



1.3.- Metodologia, organització i propostes de millora del servei, fins a 10 punts.

Es valorarà la metodologia proposada per a l'organització i desenvolupament del servei de direcció d'execució, incloent el pla de fases dels treballs, la coordinació amb l'equip redactor del projecte i altres agents.

També es valoraran els procediments de control de qualitat, termini i cost. També es tindrà en compte la capacitat de proposar millores i innovacions, ja sigui en materials, processos constructius, sostenibilitat, gestió de riscos i eines digitals per tal d'assegurar la traçabilitat de tot el procés d'execució. Aquest criteri permet valorar la coherència, rigor i valor afegit de la proposta, més enllà del mínim requerit.

Aquest apartat d'acord la consideracions que s'esmenten es puntua de la manera següent:

Metodologia completa, rigorosa i detallada. Pla de fases i estratègia clarament estructurats. Inclou propostes de millora o innovació significatives i aplicables.	De 6 a 10 punts
Pla de fases i estratègia correctes, però amb alguns aspectes secundaris poc desenvolupats. Propostes de millora existents, però limitades o menys rellevants.	de 0 a 5 punts
Metodologia incompleta, poc clara o inaplicable. Pla de fases absent o confús. Propostes de millora inexistents o sense aportació de valor.	0 punts

Els licitadors s'obliguen a justificar els tres subapartats del criteri 1-memòria tècnica.

La no presentació de la justificació tècnica relativa als tres criteris abans esmentats i que formem part de la memòria tècnica, es considera un incompliment de les condicions establertes a la licitació i comporta l'exclusió automàtica del procediment, de manera que no s'obriran els sobres econòmics 3 del procés de licitació.

Les ofertes tècniques que obtinguin 20 punts o menys en la valoració d'aquests criteris fonamentats en judicis de valor, seran rebutjades en estimar-se qualitativa i tècnicament insuficients, procedint la seva exclusió del present procediment, sense obrir el Sobre 3.

Criteris d'adjudicació de ponderació automàtica: Puntuació total: 60

Els criteris i aspectes tècnics subjectes d'una valoració objectiva i automàtica que serviran de base per a l'adjudicació d'aquest contracte, per ordre decreixent d'importància, són els següents:





- 1.- Proposta econòmica..... 45 punts
- 2.- Experiència addicional al mínim requerit de solvència demostrable del tècnic adscrit al contracte en direccions d'execució obra de promocions amb un mínim de 10 habitatges, acabades durant els últims 10 anys (2015-2025) Fins a 10 punts
- 3.- Protocol de Millora de la Governança Documental i Control de Certificacions Fins a 5 punts

La puntuació desglossada de cada apartat és la següent:

1.-Proposta econòmica, fins a 45 punts

Es valorarà l'oferta econòmica amb un màxim de 45 punts. S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli el preu més baix que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baix i que no superi el pressupost base de licitació (pressupost màxim de licitació, IVA exclòs). A la resta de licitadors la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent formula:

$$\left(\frac{\text{Pressupost net licitació} - \text{Oferta}}{\text{Pressupost net licitació} - \text{Oferta més econòmica}} \right) \times \text{Punts màx.} = \text{Puntuació resultant}$$

L'existència d'oferta econòmica anormalment baixa s'identificarà mitjançant l'aplicació dels criteris previstos en l'article 85 del Reglament General de Contractes de les Administracions Públiques que seguidament es relacionen:

1. Quan concorri un únic licitador, es considerarà que l'oferta incorre en presumpció d'anormalitat si el seu import és inferior al pressupost base de licitació en més de 25 punts percentuals.
2. Quan concorrin dos licitadors, es presumirà anormalment baixa l'oferta que sigui inferior en més de 20 punts percentuals respecte de l'altra proposició presentada.
3. Quan concorrin tres licitadors, es presumiran anormalment baixes les ofertes que se situïn més de 10 punts percentuals per-sota de la mitjana aritmètica de les proposicions admeses. A l'efecte del càlcul d'aquesta mitjana, s'exclourà l'oferta d'import més elevat quan superi en més de 10 punts percentuals la mitjana provisional. En tot cas, es considerarà desproporcionada qualsevol baixa que excedeixi els 25 punts percentuals.
4. Quan concorrin quatre o més licitadors, es presumiran anormalment baixes les ofertes que siguin inferiors en més de 10 punts percentuals respecte de la mitjana aritmètica de les proposicions presentades. Si entre aquestes hi ha ofertes que superen la mitjana en més de 10 punts percentuals, es procedirà al càlcul d'una nova mitjana integrada únicament per les ofertes que no es trobin en aquest supòsit. Si, un cop efectuada aquesta exclusió, el nombre d'ofertes restants és inferior a tres, la nova mitjana es determinarà sobre les tres ofertes d'import més reduït.

En el cas que l'oferta del licitador que hagi obtingut la millor puntuació es presumeixi que és anormalment baixa, la Mesa de contractació, un cop classificades les ofertes, seguirà el procediment previst en l'article 149 de la LCSP, fixant-se un termini mínim de 5 dies hàbils per a que el licitador



justifiqui la seva oferta des de l'enviament de la corresponent comunicació.

També l'òrgan de contractació, a proposta de la mesa, rebutjarà les ofertes incurses en presumpció d'anormalitat si es basen en hipòtesis o pràctiques inadequades des d'una perspectiva econòmica.

També podrà rebutjar les ofertes si comprova que són anormalment baixes perquè vulneren la normativa sobre subcontractació o no compleixen les obligacions aplicables en matèria mediambiental, social o laboral, nacional o internacional, inclòs l'incompliment dels convenis col·lectius sectorials vigents, en aplicació del que estableix l'article 201 de la LCSP.

L'oferta econòmica dels licitadors en cap cas pot superar l'import corresponent al pressupost base de licitació fixat en el present plec. Quedaran excloses de la licitació, les ofertes que superin el tipus de licitació de sortida i per tant, no es tindran en compte per als càlculs anteriors.

2.- Experiència addicional demostrable del tècnic adscrit al contracte en direccions d'execució obra de promocions que superin el un mínim de 10 habitatges, acabades durant els últims 10 anys (2015-2025), que es requereixen de solvència fins a 10 punts

- Criteris de puntuació:

- Per cada promoció de 10 a 25 habitatges 1 punt equivalent
- Per cada promoció de 26 o més habitatges 1,5 punts equivalent

S'estableix una puntuació màxima de 15 punts. Així, l'oferta amb més punts tindrà la puntuació màxima, la resta proporcional. La puntuació s'arrodonirà al segon decimal.

El número d'habitatges de la promoció el determina el certificat final d'obra visat i el full d'encàrrec col·legial. Per tant, és imprescindible adjuntar el full d'encàrrec col·legial i el certificat final d'obra visat (posterior a data 1 de gener de 2016 de cada direcció d'execució).

En cap cas, certificats finals d'obra parcials d'un mateix encàrrec professional es considerarà una direcció d'execució diferent.

Es consideraran promocions d'habitatge en els termes establerts a l'apartat 2.b de l'article 2 de la LOE.

- Condicions imprescindibles per puntuar les promocions proposades:

- No s'admeten promocions d'habitatges unifamiliars.
- Nomes s'admeten promocions d'obra nova d'habitatges plurifamiliars.
- Només s'admeten promocions amb data certificat final d'obra visat posteriors a l'1 de gener de 2016 fins el 31 de desembre de 2025.
- No s'admeten promocions d'habitatge de rehabilitació.
- Potestativament es poden adjuntar certificats de bona execució de l'agent contractant de les promocions en les que ha fet la direcció d'execució.
- No hi ha número límit de promocions.
- No puntuarà en aquest apartat la/les promocions que en el seu moment s'aportin com justificació de solvència tècnica.





La manca de compliment de la solvència en fase d'adjudicació per haver-la declarat com a criteri d'adjudicació suposarà l'exclusió del licitador i es requerirà al següent licitador segons l'ordre de classificació.

3.- Protocol de Millora de la Governança Documental i Control de Certificacions, 5 punts

Es valorarà el compromís de l'adjudicatari d'implantar un sistema de gestió i control que garanteixi la traçabilitat absoluta de totes les instruccions d'obra i la seva correlació directa amb el pagament de les partides del pressupost. Aquesta millora és addicional a les tasques ordinàries del Plec Tècnic i s'avaluarà mitjançant Declaració Responsable SÍ/NO.

L'adjudicatari que ofereixi aquesta millora assumeix les següents obligacions contractuals:

- Mantenir un Registre de Traçabilitat d'Ordres i Canvis: La DEO documentarà cronològicament tota ordre de servei, canvi de plànol o instrucció tècnica, vinculant-la directament a les partides del pressupost afectades.
- Lliurar el Check-list de Validació Mensual: Annex a cada certificació, la DEO presentarà el quadre de control on es verifiqui que cada partida al 100% té la documentació, el plànol actualitzat i les ordres de servei tancades.
- Bloqueig de Certificació (Regla del 90%): La DEO no validarà el tancament econòmic de cap partida que tingui documentació pendent, alguna incidència oberta o manca de plànol "As-Built" de la modificació, si és el cas.

MODEL DE CHECK-LIST DE TRAÇABILITAT (Annex orientatiu):

Aquest quadre haurà de ser emplenat mensualment per la DEO per a totes les partides que pretenguin certificar al 100%.

<i>Codi Partida</i>	<i>Descripció Unitat d'obra</i>	<i>% Certificat</i>	<i>Doc. Qualitat/ Fitxes Tec.</i>	<i>Ref. Plànol Vigent</i>	<i>Ordres de Servei/ Incidències</i>	<i>Validat 100% SI/NO</i>
---------------------	---------------------------------	---------------------	-----------------------------------	---------------------------	--------------------------------------	---------------------------

S'estableix com a llindar mínim de qualitat, l'obtenció com a **mínim de 30 punts** en la proposta avaluable i quantificable amb criteris automàtics, procedint, en cas contrari, a la seva exclusió del present procediment.

Per tot l'exposat, informem:

Que amb el contingut del present informe queda acreditada la necessitat i la idoneïtat d'aquest contracte, així com l'objecte i el seu contingut, de conformitat amb el que prescriuen els articles 28 i 116 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de la Llei de Contractes del Sector Públic.





Que respecte a la tramitació en lots Promusa considera, tal com es preveu a l'article 99.3.b de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, que és més eficient per a l'execució i el seu seguiment no dividir en lots l'objecte del contracte que es proposa.

Que l'eficiència i el contingut per a satisfer la necessitat de contractació i, tenint en consideració la manca de mitjans propis per a l'execució del contracte per part de Promusa, atès que no compta amb suficient personal en plantilla amb les atribucions objecte del contracte ni pot assumir la dimensió que comprèn aquesta prestació, ve donada per la tramitació de la corresponent licitació i la contractació.

Que és procedent proposar la seva contractació mitjançant procediment obert, d'acord amb el contingut de la Llei esmentada per a garantir una major concurrència.

Que dels licitadors que participin en el procés se seleccionarà i resultarà adjudicatari el que presenti l'oferta que -complint les bases de la licitació- es consideri la millor en relació de qualitat-preu, tingui subscrita una pòlissa de riscos professionals, no estigui incurs en cap prohibició per a contractar amb l'Administració ni amb el sector públic i acreditat que està al corrent de pagament de les obligacions d'hisenda i seguretat social.

Per tot l'anterior, s'evidencia la necessitat i oportunitat de donar satisfacció a la prestació de serveis de direcció d'execució d'obra de la promoció d'habitatges amb protecció oficial sostenibles esmentada, per a la qual existeix crèdit adequat i tresoreria suficient i per tant, cal iniciar l'expedient de contractació.

Sant Cugat del Vallès, març de 2026

Montserrat Rocabruna
Directora Tècnica

Lourdes Diví
Responsable d'edificació

